QUELQUES BOUTIQUES DE CONSTANTINOPLE AU X[E] S.: PRIX, LOYERS, IMPOSITION (*COD. PATMIACUS* 171)

NICOLAS OIKONOMIDES

LE fameux manuscrit enluminé de Job, conservé à la bibliothèque du monastère de Saint-Jean le Théologien à Patmos (*codex Patmiacus* 171, du VIII[e] s.) contient, à sa dernière page (p. 516), les cinq courtes notices du X[e] siècle qui font l'objet de la présente publication. Jusqu'à présent elles n'ont été que partiellement éditées et n'ont pas eu le commentaire qu'elles méritent[1].

Il s'agit d'additions faites *a posteriori* sur la feuille de garde. La feuille ayant beaucoup souffert de l'humidité, leur lecture est par endroits incertaine sinon impossible (cf. planche). Dans la transcription (faite à plusieurs reprises sur l'original et sur des photos aux rayons ultra-violets) j'ai utilisé les principes et les sigles diplomatiques[2] afin de donner une image plus exacte de l'original et de signaler les endroits où la lecture n'est pas absolument certaine. Il m'a semblé inutile de relever en apparat les variantes et les lacunes des éditions précédentes.

Le texte des notices est écrit d'une seule main, à l'encre noire; écriture cursive; peu de fautes d'orthographe. Seules les cinq indications du loyer (ἐνοίκιον..., souligné dans le texte édité) sont écrites à l'encre marron clair et avec des lettres plus petites que le corps principal des notices. Il est néanmoins certain que ces indications sont contemporaines des notices: tandis que dans quatre cas l'indication du loyer vient à la fin de la notice (not. n⁰ 1, 2, 5) ou en marge (not. n⁰ 3, l. 14), à la l. 22 l'indication du loyer est écrite au milieu d'une ligne, entre deux parties d'une phrase de la notice 4.

Il n'y pas de doute que le tout a été écrit au X[e] siècle. Le style de l'écriture suffirait pour en témoigner. D'ailleurs les achats d'immeubles mentionnés dans les notices sont tous datés: mai 959, juin 959, mai 957, avril 957, janvier 959; juin 959 constitue donc le *terminus post quem* de l'insertion des notices dans le manuscrit. Il n'y a pas de *terminus ante* sûr. Il semble cependant que les notices ont dû être écrites en 959 ou quelques années plus tard; car il n'y a aucune indication concernant un éventuel changement de statut des immeubles (achat, héritage, etc.), comme, avec le temps, on pourrait s'y attendre.

LE TEXTE

(1) + Ἐργαστήρ(ιν) τὸ ἀγορασ̣θ̣ὲ̣ν̣ ⟦παρὰ⟧ \ἀπὸ/ Εὐδοκίας τῆς Ἑταιριωτήσ(ης) ||[2] παρὰ τοῦ κυρ Λέοντος τοῦ Ῥοδίου εισχρυσίου λίτρας ζ'(ἥμισυ) ||[3] μ̣(ηνὶ) Μαΐω, ἰνδικτίωνος β', ἔτους ,ϛυξζ'. ||[4] Τελει εἰστὸ μέρος τοῦ οἰκονομίο̣υ̣ τ̣ῆ̣ς̣ Μεγά̣λ̣η̣ς̣ Ἐ̣κλησίας̣ ||[5] (ὑπέρ)π(υ)ρ(α) νομίσματ(α) γ', μι(λιαρήσια) γ'. Ἐνοί(κιον) νο(μίσματα) κ' εξ. +

(2) ||[6] + Ετ(ε)ρο(ν) ἐργαστήρ(ιν) τὸ ὀθονιοπρατ(ικόν), τὸ ὂν εισтον φόρον μ̣ε̣σ̣ό̣σ̣τ̣υ̣(λον), ||[7] τ̣ὸ̣ ἀγορασθὲν ⟦παρ⟧ ἀπο Ιω(άννου) τοῦ Εταιριωτ(ου) παρα Λέοντος ||[8] τοῦ Ῥοδίου εισχρυσίου λίτρας δέκα μ(ηνὶ) Ἰουν̣ί̣ω̣, ινδ(ικτίωνος) β', ||[9] ἔτους ,ϛυξζ̣'. Τελεῖ εισто μερος τῆς διακ[ονίας] ||[10] τ̣[οῦ] λούσματ(ος) τῶν Γερμανοῦ μι(λιαρήσια) εβδομήκοντ(α). Ἀπὸ ||[11] πρώτ(ου) προσωπ(ου) εισπρωτ(ον) ἐν . . . τ . . . . προσωπ(ον?) εσ̣τ̣[αι ?] δ̣ε̣υ̣-

[1] Description sommaire du manuscrit avec édition partielle d'une notice dans I. Sakellion, Πατμιακὴ Βιβλιοθήκη (Athènes, 1890), p. 90–92; les trois dernières notices, dans A. Komines, Πίνακες χρονολογημένων πατμιακῶν κωδίκων (Athènes, 1968), p. 1–2 (avec facsimilé de la partie inférieure de la page du manuscrit; cf. planche 2). Komines fournit aussi la principale bibliographie concernant le manuscrit, qui a été abondamment étudié à cause de son intérêt artistique et paléographique.

[2] F. Dölger, H. Grégoire, V. Laurent, P. Lemerle, M. Manoussakas, S. G. Mercati, "Règles à suivre pour l'édition des actes byzantins", *Revue des Études Byzantines*, 10 (1952), p. 124–128; F. Dölger et J. Karayannopulos, *Byzantinische Urkundenlehre*, I. *Die Kaiserurkunden*, édition grecque par Karayannopulos (Thessalonique, 1969), p. 228–230 (cf. la bibliographie citée *ibid.*, p. 70, note 106).

τερ(ον) ||[12] . π . . . . . παρεκεί[νου?]. Ἐνοι(κιον) νο(μίσματα) λη'.

(3) ||[13] + Ἕτερο(ν) ἐργαστήρ(ιν) το αγορασθὲν απὸ Ηλιου μεταξοπρατου ||[14] παρὰ Ἰωσὴφ ασηκρητ(ις) εισχρυσου νομίσματ(α) φϟ'. Ενοι(κιον) νο(μίσματα) λ'ες. ||[15] Τελεῖτ(αι) π[αρ'] α[ὐτ]οῦ [τ]ο τελ(ος) τοῦ αὐτοῦ ἐργαστηρίου δια τὸ εἶναι ||[16] ἐν τῷ μερει αὐτ(οῦ) οπ(ου) τελεῖ (καὶ) ως τελεστ(ής). Μ(ηνὶ) Μαΐω, ἰνδ(ικτίωνος) ιε', ἔτους ,ςυξε'.

(4) ||[17] + Ετερο(ν) εργαστηρ(ιν) σκλαβιν[ικ?]αριο(ν) σὺν τω παρακειμε(νω) αὐτῷ οἰκήματ(ι) τρι||[18]κλ(ιν)α(ρίω), τὸ ἀγορασθὲν παρὰ Σωφιας πατρι(κίας) ἀπο Μαριανοῦ τοῦ ἐπὶ της ||[19] οἰκιακῆς τραπέζης καὶ τῆς μοναχῆς Συνεσίας [καὶ] γεγονυίας ||[20] σύμβιου αὐτοῦ καὶ ἀπὸ Θεοφυλάκτου (καὶ) Ιω(άννου) τ(ῶν) παίδ(ων) εἰσχρυσίου ||[21] λίτρας εξήμισυ. Τελ(εῖ) δε επι τὸ μέρ(ος) τοῦ οἰκονομίου ||[22] τῆς Μεγαλ(ης) Εκλησιας Ενοι(κιον) νο(μίσματα) κε' μι(λιαρήσια) θ', φ(όλλεις) θ'. Μ(ηνὶ) Απριλ(ίω), ἰνδ(ικτίωνος) ιε', ἔτους ,ςυξε'.

(5) ||[23] + Ἕτερο(ν) ἐργαστήρ(ιν) εἰστον φορο(ν) πρανδιοπρατ(ικὸν) μετὰ καὶ προβολῶν ||[24] βαταλαρικῶν ηγοράσθ(η) ἀπὸ Ευσταθίου νοτ(αρίου) τοῦ Ἀσκᾶ παρὰ ||[25] Μιχ(αὴλ) ασηκρητ(ις) εισχρυσίου λίτρας εξ. Τελεῖ εἰστὸν ξενῶνα τ(ῶν) Ευούλ(ου) ||[26] μι(λιαρήσια) θ' (καὶ) υποτελητ(αι) παρα τοῦ βαταλαρι(κοῦ) ἐργαστηρίου τοῦ Ξυληνίτ(ου) ||[27] τ(ῆς) διακο(νίας) τοῦ λουσματ(ος) μι(λιαρήσια) γ'. Μ(ηνὶ) Ἰανουαριω, ἰνδ(ικτίωνος) β', ἔτους ,ςυξζ'. Ἐνοι(κιον) νο(μίσματα) ιε'.

TRADUCTION

1. Ergastērion qui a été acheté à Eudocie Hetaireiōtissa par kyr Léon Rhodios pour 7½ livres d'or au mois de mai, indiction 2, de l'an 6467 (=959). Impôt à payer à l'économat de la Grande Église: 3 nomismata hyperpyra et 3 miliarēsia. *Loyer*: *26 nomismata*.

2. Autre ergastērion othoniopratikon qui se trouve au forum, sous le portique, et qui a été acheté à Jean Hetaireiōtēs par Léon Rhodios pour 10 livres d'or au mois de juin, indiction 2, de l'an 6467 (=959). Impôt à payer à la diakonia des bains de Germanos: 70 miliarēsia. (Le transfert a été fait) de première personne en première... la deuxième personne sera [désignée] par lui (= Léon Rhodios). *Loyer*: *38 nomismata*.

3. Autre ergastērion qui a été acheté au metaxopratēs Élie par l'asēkrētis Joseph pour 590 nomismata d'or. *Loyer*: *36 nomismata*. L'impôt de cet ergastērion est acquitté par lui (= Joseph), car il (= l'ergastērion) se trouve [inscrit] sur son meros (= "poste"), là où il (= Joseph) paye en tant que contribuable. Mois de mai, indiction 15, de l'an 6465 (= 957).

4. Autre ergastērion sklavin(ik?)arion avec l'immeuble triklinarion (= maison) y attenant, qui a été acheté par la patricienne Sophie à Marianos epi tēs oikeiakēs trapezēs et à la moniale Synésia, son ex-épouse, et à Théophylacte et Jean, ses fils, pour 6½ livres d'or. Impôt à payer à l'économat de la Grande Église: 9 miliarēsia et 9 folleis. *Loyer*: *25 nomismata*. Mois d'avril, indiction 15, de l'an 6465 (= 957).

5. Autre ergastērion prandiopratikon avec des probolai batalarikai qui se trouve au forum et a été acheté au notaire Eustathe Askas par l'asēkrētis Michel pour 6 livres d'or. Impôt à payer au xenōn d'Euboulos: 9 miliarēsia; (sous) imposition que (cet ergastērion) doit recevoir de la part de l'ergastērion batalarikon de la diakonia des bains de Xylinitēs: 3 miliarēsia. Mois de janvier, indiction 2, de l'an 6467 (= 959). *Loyer*: *15 nomismata*.

COMMENTAIRE

Le lieu

Le nom de la ville où se trouvent les immeubles n'est pas expressément mentionné; il est cependant certain qu'il s'agit de Constantinople. Les établissements et les noms de lieu rapportés dans les notices en font la preuve:

a) L'économat de la Grande Église (Sainte Sophie) (l. 4, 21–22), service bien connu du patriarcat de Constantinople. L'économe (à partir du XI[e] s., "grand économe") était l'administrateur de la fortune du patriarcat[3].

b) Le bain de Germanos (l. 9–10), probablement situé dans la partie méridionale de la ville, près du port de Césarius[4]. Notre document nous apprend que ce bain constituait une diakonia (œuvre d'assistance aux pauvres),

[3] Cf. V. Laurent, *Le Corpus des Sceaux de l'Empire byzantin*, V, 1 (Paris, 1963), p. 43 (avec bibliographie).

[4] R. Janin, *Constantinople byzantine*[2] (Paris, 1964), p. 220, 354.

que l'on ajoutera à la liste des diakoniai constantinopolitaines connues[5].

c) Le *xenōn* (hospice) d'Euboulos (l. 25), situé au nord-est de Sainte-Sophie[6].

d) La diakonia du bain de Xylinitēs (l. 26–27). Il s'agit sans doute du monastère de moniales fondé par Nicétas Xylinitēs, *epi tēs trapezēs* sous Basile Ier le Macédonien (867–886), probablement dans la deuxième moitié du IXe s.[7] La notice est le seul texte à nous apprendre que le monastère comportait aussi une diakonia de bain (à ajouter dans la liste des diakoniai). On peut se demander si ce bain ne serait à identifier avec celui du *forum Bovis*, construit, d'après les patriographes, par un certain Nicétas, *epi tēs trapezēs* sous l'empereur Théophile (829–842)[8].

e) Le *foros* (l. 6, 23) est le *forum* de Constantin, appelé couramment ὁ φόρος tout court (le *forum* par excellence). Situé au centre commercial de la Ville il comportait un important portique, qui a brûlé en 940 et fut par la suite reconstruit. Y étaient situées des boutiques d'argentiers, de pelletiers et de ciriers[9]. Nos notices y attestent l'existence de boutiques othoniopratikai et prandiopratikai.

Les ergastēria

Les ἐργαστήρια (boutiques ou ateliers[10]) mentionnés dans les notices étaient affectés à des commerces et à des artisanats différents:

l. 1: un ergastērion, sans autre précision.

l. 6: un ergastērion (= boutique) ὀθονιοπρατικόν = commerce de tissus de lin (*Livre du Préfet*, IX), situé sous le portique (μεσόστυλον) du forum de Constantin.

l. 13: un ergastērion, sans autre précision. Étant donné que son ancien propriétaire (avant 957) était un μεταξοπράτης = marchand de soie grège (*Livre du Préfet*, VI), on peut supposer (sans en faire une certitude) que, lorsque celui-ci était en possession de l'ergastērion, il y exerçait son métier.

l. 17: un ergastērion σκλαβιν[ικ?]άριον accompagné d'un immeuble τρικλινάριον[11] y attenant. Σκλαβίνα ou σθλαβινικόν était un manteau fait de poil de chèvre[12]. On connait également un couvre-chef appelé σκλαβώνικον (XIIe s.), probablement identique aux σθλαβινικὰ φακιόλια attestés au Xe s.[13].

l. 23: un ergastērion (= boutique) πρανδιοπρατικόν = commerce d'étoffes de soie syriennes (*Livre du Préfet*, V). La notice nous apprend que cette boutique était située au forum de Constantin; d'autre part, le *Livre du Préfet* (V.2) précise que les prandiopratai étaient tenus d'avoir leurs boutiques "à un endroit du portique". On peut maintenant conclure que ce métier était installé au portique du forum de Constantin.

l. 23: cette même boutique comportait des προβολαὶ = bancs de sa devanture[14], qui étaient affectés à un commerce différent: ce sont des bancs βαταλαρικοὶ utilisés pour exposer les marchandises de l'ergastērion (=atelier) βαταλαρικὸν de Xylinitēs. La signification de βαταλαρικὸς n'est pas claire; ce terme se retrouve dans les *Patria* de Constantinople (et dans Pseudo-Kodinos) dans le contexte

[5] Cf. Laurent, *Le Corpus des Sceaux*, V, 2 (Paris, 1965), p. 125 et suiv.; R. Janin, *La géographie ecclésiastique de l'Empire byzantin*, I, 3: *Les églises et les monastères*[2] (Paris, 1969), p. 551–552 (liste). La courte notice de D. Constantelos, *Byzantine Philanthropy and Social Welfare* (Rutgers Univ. Press, 1968), p. 75, repose entièrement sur celle de Laurent.

[6] Janin, *Les églises*[2], p. 558; cf. *idem*, *Constantinople byzantine*[2], p. 348–349. Mentionné aussi par Constantelos, *op. cit.*, p. 189–190.

[7] Janin, *Les églises*[2], p. 379–380. On ne saurait dire avec certitude si la "maison" (*oikos*) de Xylinitēs, mentionnée dans un acte du 22 mars 1167, est à identifier avec ce monastère. Cf. N. Wilson et J. Darrouzès, "Restes du chartulaire de Hiéra–Xérochoraphion," *Revue des Études Byzantines*, 26 (1968), p. 25, acte n° 7, l. 49 (commentaire topographique, *ibid.*, p. 23).

[8] Janin, *Constantinople byzantine*[2], p. 218.

[9] *Ibid.*, p. 62–64, 90 et *passim*.

[10] Ergastērion désigne une boutique ou un atelier; le plus souvent, la production artisanale et le commerce se faisaient au même endroit. Cf. Ph. Koukoules, Βυζαντινῶν βίος καὶ πολιτισμός, II, 1 (Athènes, 1948), p. 235.

[11] Pour le sens du terme (salle de réception et, par extension, la maison dans son ensemble) voir Koukoules, *op. cit.*, IV (Athènes, 1951), p. 294; F. Dölger, *Aus den Schatzkammern des Heiligen Berges* (München, 1948), n° 111, l. 16 et note avec références à d'autres textes (y ajouter: *Atti della Società Ligure di Storia Patria*, 28/1 [1896], p. 364–365).

[12] Cf. C. Du Cange, *Glossarium... Graecitatis*, col. 1392; Koukoules, *op. cit.*, VI (Athènes, 1957), p. 292; y ajouter: *Acta Sanctorum*, Novembre, III (Bruxelles, 1910), p. 524 D: ἐξ αἰγῶν ἐρίου χιτῶνα ὑφασμένον, ὅπερ σθλαβινικὸν καλεῖν σύνηθες (XIe s.); Ἑλληνικά, 3 (1930), p. 332 (en 1274).

[13] Koukoules, *op. cit.*, VI, p. 292 (le mot a survécu avec des sens différents en grec moderne); *Livre du Préfet*, VIII. 1.

[14] Koukoules, *op. cit.*, II, 1, p. 236.

suivant: Τὰ δὲ καλούμενα Κινθήλια ὁ ἅγιος Ἰωάννης ὁ Πρόδρομος· ἐκεῖσε ἔκαμνον τὰ μικρὰ καρφία βαταλαρικά, ἅπερ λέγονται κινθήλια[15]. Un manuscrit comporte la glose βαταλαρικὰ ἤγουν ξωληνοκάρφια, qui ne nous éclaire pas beaucoup. Il semble que le mot doive être mis en rapport avec le latin vulgaire: *batalaria* (sorte de navire?); *batellarius* = batelier, qui cependant figure dans un texte du XIV[e] s. au milieu d'une liste d'artisans (*artifices*)[16]; *batellus, batellum, batalum, batallum*) = le battant de la cloche; les nombreux autres dérivés du verbe *batt(u)o*; cf. aussi le grec βάταλον, κρόταλον dans le *Lexique* de Photius (*s.v.* κρούπεζαι)[17]. Le sens de βαταλαρικὸς demeure néanmoins incertain: "de forgeron", comme me le suggère N. Panayiotakis? "fabricant des matériaux nécessaires pour les navires"? On ne saurait se prononcer.

Les propriétaires

D'après les notices, la plupart des acheteurs ou vendeurs avaient, semble-t-il, ou acquéraient la pleine propriété des immeubles. La notice 2 constitue une exception, car la vente y est assortie d'une clause supplémentaire, exprimée aux l. 11–12, malheureusement très mal conservées. D'après les bribes de mots dont le déchiffrement sûr a été possible, il s'agirait d'un bien cédé à titre viager à un nombre déterminé de personnes (cession ἐπὶ προσώποις ῥητοῖς)[18]. Si les analyses des abréviations et les restitutions que je propose sont justes, il semblerait que Jean Hetaireiōtēs aurait reçu la cession en tant que "première personne"; il aurait ensuite vendu ses droits à Léon Rhodios, devenu à son tour "première personne"[19], c'est-à-dire possesseur viager qui avait le droit, comme le laissent entendre la suite de la l. 11 et la l. 12, de désigner ultérieurement son successeur dans la possession de l'immeuble, la "deuxième personne". Après la mort de celle-ci, le bien retournerait à son véritable propriétaire ou resterait aux mains d'un héritier de la "deuxième personne", moyennant le versement d'une redevance (εἰσδεκτικόν), équivalant au double de l'impôt (soit, dans le cas présent, 140 miliarēsia, équivalant à 11 nomismata et 8 miliarēsia.)[20] Il est très probable que le "véritable propriétaire" de la boutique mentionnée à la notice 2 soit la *diakonia* des bains de Germanos, qui perçoit l'impôt.

[15] Th. Preger, *Scriptores originum Constantinopolitanarum*, III (Leipzig, 1907), p. 236. Le texte fourni par Pseudo-Codinus, Bonn, p. 91, est de contenu identique mais il est formulé de façon différente. La plupart des manuscrits comportent la lecture βαταλαρικά. Variantes (d'après l'apparat de Preger): βεταληρικά; βανταλαρικά; βαρταλαρικὰ ἤγουν ξωληνοκάρφια (i.e. σωληνοκάρφια, *clavi rugosi, canaliculati*: Preger). Lambecius a corrigé en καβαλλαρικά: cf. le commentaire de Pseudo-Codinus, p. 268. Preger corrige en πεταλαρικά et explique: *etenim* πεταλᾶς *hodiernis Graecis est is, qui equorum soleas ferreas facit.* Les éditeurs ont donc compris qu'il s'agissait de clous pour fers à cheval.

[16] Les passages qui attestent ces deux mots sont reproduits par C. Du Cange, *Glossarium ... Latinitatis, s.vv.*

[17] Cf. Du Cange, *ibid.*; A. Forcellini, *Lexicon totius Latinitatis*[4], I, p. 432; *Thesaurus linguae latinae editus auctoritate et consilio Academiarum quinque Germanicarum, Berolinensis, Gottingensis, Lipsiensis, Monacensis, Vindobonensis* (Lipsiae, 1900–1906), II, p. 1789; *Mittelalterliches Wörterbuch bis zum ausgehenden 13. Jh.*, par O. Prinz et J. Schneider, I (München, 1967), col. 1393. Pour les sens et l'emploi du grec βάταλον, cf. le Supplément au dictionnaire de Liddell, Scott et Jones, éd. par E. A. Barker en collaboration avec P. Maas, M. Schneller et M. L. West (Oxford, 1968), p. 30; et le dictionnaire historique du grec moderne publié par l'Académie d'Athènes: Ἱστορικὸν Λεξικὸν τῆς Νέας Ἑλληνικῆς, τῆς τε κοινῶς ὁμιλουμένης καὶ τῶν ἰδιωμάτων, III (Athènes, 1942), p. 485.

[18] Pour ce genre de cessions, cf. E. Herman, *Orientalia Christiana Periodica*, 6 (1940), p. 333; Hélène Glykatzi-Ahrweiler, "La concession de droits incorporels. Donations conditionnelles", *Actes du XIIe Congrès International des Études Byzantines*, II (Beograd, 1964), p. 107, 108. Bien que cette pratique ait été interdite pour les biens ecclésiastiques en 1164 (V. Grumel, *Regestes des actes du patriarcat de Constantinople*, III [Paris, 1947], n° 1055), elle a survécu jusqu'à la fin de l'empire et a même été largement utilisée: *Actes de Dionysiou*, éd. N. Oikonomidès (Paris, 1968), p. 70 et suiv., 171, 178–179. La transaction est qualifiée par les juristes de ἔκδοσις, μίσθωσις, ἐμφύτευσις (p. ex., *Peira* d'Eustathe le Romain, xv. 3, 17), mais dans la pratique le terme ἀγορὰ est très souvent utilisé.

[19] C'est ainsi que je comprends la phrase ἀπὸ πρώτου προσώπου εἰς πρῶτον des l. 10–11. Cf. une expression analogue dans Wilson et Darrouzès, "Chartulaire", p. 24, l. 20: ἀπὸ τελευτῆς πρώτου προσώπου εἰς πρῶτον.

[20] Ce taux de l'*eisdektikon* est établi par Léon VI le Sage (Novelle 13); il est encore appliqué au XII[e] siècle: Wilson et Darrouzès, "Chartulaire", p. 24, l. 29–33.

Les propriétaires des ergastēria ne me sont pas connus par d'autres sources. Un seul d'entre eux, le metaxopratēs Élie (l. 13), appartient certainement à la classe des commerçants (systēmatikoi). Nous ne savons rien sur les membres de la famille Hetaireiōtēs (l. 1, 7) et sur "kyr" Léon Rhodios (l. 2, 7–8), qui se sont succédés comme propriétaires des deux premières boutiques; étant donné qu'ils sont mentionnés sans titre ou indication de métier, on peut déduire qu'ils n'appartenaient pas à un systēma ou à l'aristocratie des fonctionnaires; ce seraient cependant des personnes ayant connu une certaine aisance. Tous les autres propriétaires sont des fonctionnaires et dignitaires: il y a deux asēkrētis[21], Joseph (l. 14) et Michel (l. 25), un notaire[22], Eustathe Askas (l. 24), la femme d'un patrice[23], Sophie (l. 18), et un personnage inscrit au service de la table impériale, l'*epi tēs oikeiakēs trapezēs*[24], Marianos avec sa famille (l. 18–20).

On se gardera de généraliser l'image que donnent les cinq notices: leur nombre est insuffisant et leur représentativité ne peut pas être prouvée. On peut néanmoins remarquer que, sur neuf propriétaires, un seul est commerçant (donc, peut-être, propriétaire de la boutique où il a exercé son métier); trois autres sont des gens aisés, mais rien ne permet de dire que leurs occupations touchaient à l'artisanat ou au commerce; enfin la majorité, cinq propriétaires, sont des fonctionnaires ou dignitaires, donc membres de l'aristocratie constantinopolitaine.

Pour ces derniers, les sommes investies pour l'acquisition des ergastēria (6–10 livres d'or), bien que considérables en soi, ne présentent rien d'exceptionnellement élevé[25]: pour de-

[21] Cf. J. B. Bury, *The Imperial Administrative System in the Ninth Century* (London, 1911), p. 97–98, et, en dernier lieu, Dölger et Karayannopulos, *Byzantinische Urkundenlehre*, I, p. 123–125.

[22] Bury, *op. cit.*, p. 91, 94, 96, 100, 106; F. Dölger, *Beiträge zur Geschichte der byzantinischen Finanzverwaltung besonders des 10. und 11. Jahrhunderts* (Leipzig, 1927), p. 17, 26, 128; cf. Hélène Glykatzi-Ahrweiler, "Recherches sur l'administration de l'empire byzantin aux IXe–XIe siècles" (tiré-à-part du *Bulletin de Correspondance Hellénique*, 84 [1960]), p. 71, note 4.

[23] La femme (mais non pas la veuve, du moins pas officiellement) d'un dignitaire portait le même titre que son mari: R. Guilland, *Recherches sur les institutions byzantines* (Berlin-Amsterdam, 1967), I, p. 46–51. Liste des patrices connus entre 913 et 959, dans Guilland, *op. cit.*, II, p. 178–202.

[24] Cette formulation de ce titre est assez rare. Il s'agit sans doute du service de la table impériale, appelé au Xe siècle οἰκειακὴ τράπεζα (*De Cerimoniis*, Bonn, p. 698). Nous connaissons encore deux personnages qui portent le même titre: Stéphanos... *epi tēs oikeiakēs trapezēs*, qui est mentionné dans un acte de bornage établi à Hiérissos en 943 (*Actes de Lavra*, éd. G. Rouillard et P. Collomp [Paris, 1937], n⁰ 5, l. 11–12; cf. F. Dölger, "Zur Textgestaltung der Lauraurkunden und zu ihrer geschichtlichen Auswertung", *Byz. Zeitschrift*, 39 [1939], p. 41, 50; les doutes de Guilland, *Recherches*, I, p. 239, concernant cette titulature ne sont pas fondés); et le sceau d'un candidat ἐπὶ τῆς οἰκειακῆς τραπέζης (G. Schlumberger, *Sigillographie de l'Empire byzantin* [Paris, 1884], p. 600: lecture à restituer au lieu de l'insolite ἐπὶ τῶν οἰκειακῶν τῆς τραπέζης de l'édition). Dans tous ces cas et dans plusieurs autres il ne peut pas s'agir de maîtres d'hôtel (ἐπὶ τῆς τραπέζης [τοῦ δεσπότου ου τῆς αὐγούστης]) de l'empereur, qui étaient des hauts fonctionnaires palatins, habituellement eunuques (pour ce titre, cf. Guilland, *op. cit.*, I, p. 237 et suiv.). Il s'agirait plutôt de personnes inscrites au service de la table impériale moyennant le versement d'une somme à la caisse impériale, ce qui leur assurait une *roga* viagère (le versement de 6 livres d'or = 432 nomismata était nécessaire pour obtenir une *roga* de 10 nomismata: *De Cerimoniis*, p. 693; pour le procédé, voir en dernier lieu P. Lemerle, "'Roga' et rente d'État aux Xe–XIe siècles," *Revue des Études Byzantines*, 25 [1967], p. 77–100). Ces personnages, appelés ὑπουργοὶ de la table impériale, les ὑπουργίαι, οἱ ἐπὶ τῆς βασιλικῆς τραπέζης παριστάμενοι, devaient en plus payer des *synētheiai* lors de leur nomination; mais ils participaient aux distributions d'argent aux dignitaires faites par les empereurs lors des fêtes des *broumalia* et étaient exempts de la *strateia* (*De Cerimoniis*, p. 698; Bury, *Imperial Administrative System*, p. 177–178). Les textes cités ci-dessus montrent que ces *epi tēs* (*oikeiakēs*) *trapezēs* pouvaient porter ou ne pas porter (c'est le cas de Marianos, mentionné dans la notice) d'autres dignités *dia brabeiōn*.

[25] Rappelons, à titre de comparaison, que le prix normal du blé aux Xe–XIe siècles était d'environ 12 modioi pour un nomisma, mais qu'il pouvait monter jusqu'à 1–4 modioi pour un nomisma en cas de disette (ce qui est arrivé notamment sous Romain II, 959–963, et Nicéphore II, 963–969): cf. G. Ostrogorsky, "Löhne und Preise in Byzanz", *Byz. Zeitschrift*, 32 (1932), p. 321, et A. Andreades, *Byzantion*, 1 (1924), p. 92 et suiv. Des investissements de l'ordre de plusieurs livres d'or ne sont pas rares au Xe siècle, même dans les campagnes. P. ex., les biens militaires desservant une *strateia* devaient avoir une valeur minimum de 2 ou 3 livres pour les matelots, 4–5

venir *asēkrētis*, on devait verser d'un seul coup la somme de 12 livres; le notaire des *asēkrēteia* devait verser 8 livres; pour accéder à un poste de notaire dans un sécréton impérial, un versement était également nécessaire, pouvant varier, selon le sécréton, entre 20 et 55 livres; le titre de protospathaire, que l'on devait normalement avoir reçu avant d'accéder au patriciat, coûtait au bénéficiaire entre 12 et 18 livres[26]. Il est par conséquent normal que les membres de l'aristocratie, qui avaient des revenus élevés et se trouvaient dans l'impossibilité d'exercer eux-mêmes le commerce[27], investissent à des immeubles pour en tirer des revenus stables, héréditaires (les rentes d'État ne le sont pas), et, nous le verrons, assez élevés.

Les données chiffrées

Les données chiffrées contenues dans les notices, seules de ce genre dont nous disposons pour toute la période mésobyzantine, donnent une idée des investissements immobiliers à Constantinople: ordre de grandeur, rentabilité, importance fiscale.

Afin de faciliter l'étude de ces données, nous les avons réunies dans le tableau ci-dessous. Il nous a semblé utile d'y introduire la distinction entre le revenu net des propriétaires (loyer) et leur revenu brut (loyer et impôt) afin d'établir une certaine uniformité entre les données de la notice 3 et celles des autres notices: à la notice 3, le propriétaire paie l'impôt (montant non indiqué) et par conséquent le loyer qu'il reçoit est un revenu brut. Aux notices 1, 2, 4, 5, l'impôt est payé par les locataires; le loyer constitue donc pour les propriétaires un revenu net (non-imposé), auquel nous avons ajouté l'impôt afin de calculer leur revenu brut théorique[28].

Dans le tableau les chiffres qui sont le résultat d'un calcul et ne figurent pas tels quels dans le manuscrit sont placés entre parenthèses.

TABLEAU I[29]

Notice No.	Investissement (prix d'achat)	Revenu net (loyer)	Revenu brut (loyer et impôt)	Impôt
1	7,5 l. (540 n.)	26 n.	(29 n., 3 m.)	3 n., 3 m. (= 39 m.)
2	10 l. (= 720 n.)	38 n.	(43 n., 10 m.)	(5 n., 10 m. =) 70 m.[30]
3	(8 l., 14 n. =) 590 n.	non indiqué	36 n.	non indiqué
4	6,5 l. (= 468 n.)	25 n.	(25 n., 9 m., 9 f.)	9 m., 9 f.
5	6 l. (= 432 n.)	15 n. (partiel)	(15 n., 6 m.) (partiel)	9 m.–3 m. (= 6 m.)

livres pour les soldats et, sous Nicéphore Phokas, 12 livres pour les cavaliers cuirassés. Cf. Glykatzi-Ahrweiler, "Recherches", p. 10 et suiv., surtout p. 16.

[26] *De Cerimoniis*, p. 692, 693, 694.

[27] La loi établit l'incompatibilité entre le statut de fonctionnaire ou dignitaire impérial et l'appartenance à un systēma (qui est la condition essentielle pour pouvoir exercer le métier de commerçant ou artisan): *Basiliques*, VI.I.23 = *Codex Just.*, XII.I.6. Des dérogations graves à ce principe n'ont pas eu lieu avant le XI[e] siècle.

[28] Encore faut-il souligner que dans le calcul du revenu brut nous ne tenons pas compte des *synētheiai*, etc., perçues en même temps que l'impôt; telles les χαρτουλαρικαὶ συνήθειαι payées par le locataire afin qu'il puisse recevoir une quittance: Wilson et Darrouzès, "Chartulaire", p. 25, l. 80.

[29] Abréviations: l. = livre d'or (= 72 nomismata); n. = nomisma d'or (= 12 miliarēsia); m. = miliarēsion d'argent (= 24 folleis); f. = follis de cuivre.

[30] A noter que l'impôt est ici payé en miliarēsia d'argent et non pas en pièces d'or. Malgré la stabilité monétaire de l'époque et la rigueur de la concordance entre les diverses sortes de monnaies, cette particularité peut avoir de l'importance à cause de la difficulté relative de se procurer des pièces d'or: dans les comptes de l'État et dans les accords entre particuliers, on prend souvent soin de préciser en quelle monnaie réelle un versement est effectué, sans se contenter de la simple utilisation du nomisma comme monnaie de compte. On distingue les pièces d'or (χάραγμα, terme qui finit par désigner un procédé fiscal) de celles d'argent et de cuivre. Voici quelques exemples datant autour de l'époque qui nous intéresse et avant toute dévaluation de la monnaie byzantine: *Analecta Bollandiana*, 18 (1899), p. 251 (VIII[e]–IX[e] s.); *Livre du Préfet*, II.3; III.3; *De Cerimoniis*, p. 667 et suiv.; *Codice diplomatico barese*, I: *Le pergamene del duomo di Bari (952–1264)*, éd. G. B. Nitto de Rossi et F. Nitti di Vito (Bari, 1897), p. 14 (en 1001: *auro... solidi duo... et quindecim miliareni de follari leontati*, ce qui

Il est nécessaire de rappeler que dans la notice 5 il est clairement dit que le nouveau propriétaire a acheté la boutique avec les bancs de la devanture; que ces bancs sont affectés à un commerce différent de celui de la boutique à proprement parler; qu'ils sont exploités par une autre entreprise qui, pour cette raison, rembourse au locataire principal de la boutique le tiers de l'impôt. Il ressort donc que le loyer qui est indiqué dans la notice est celui de la boutique à proprement parler et ne comporte pas celui des bancs de la devanture, pour lesquels le propriétaire pourrait exiger un autre loyer à l'exploitant. Ces considérations nous font penser que le loyer mentionné dans la notice n'est qu'une partie du revenu total qu'elle rapportait à son propriétaire[31]. L'impôt grevant *la boutique seule* étant 6 m. (9 m. d'impôt au total, moins 3 m. remboursés par l'exploitant des bancs de la devanture), nous avons ajouté ce chiffre au loyer pour en calculer le revenu brut.

Ne disposant pas de donnés analogues, contemporaines aux notices, afin de leur comparer les chiffres ci-dessus, nous nous limiterons à l'étude des rapports entre ces chiffres[32].

Investissement—revenu

En partant du tableau ci-dessus nous pouvons maintenant étudier le rendement des placements immobiliers à Constantinople du Xe siècle. Tenant compte de la distinction entre revenu brut et net, telle qu'établie ci-dessus, nous avons compilé un deuxième tableau où figurent les rapports entre revenus et investissements, tels qu'ils ressortent des données de chaque notice.

TABLEAU II

Notice	Revenu net—investissement (loyer) (prix d'achat)	Revenu brut—investissement (loyer et impôt) (prix d'achat)
1	*ca.* 4,81 %	*ca.* 5,41 %
2	*ca.* 5,28 %	*ca.* 6,09 %[33]
3	inconnu	*ca.* 6,10 %
4	*ca.* 5,34 %	*ca.* 5,51 %
5	*ca.* 3,47 % (partiel)[34]	*ca.* 3,59 % (partiel)[34]
Moyenne des notices 1, 2, 4	*ca.* 5,15 %	*ca.* 5,67 % (ou 5,82 % avec la notice 3)

équivaudrait à 3 n. et 3 m.); *Cod. dipl. barese*, IV: *Le pergamene di S. Nicola di Bari. Periodo greco (939–1071)*, éd. F. Nitti di Vito (Bari, 1900), p. 53 (en 1036: *solidum unum romanatum et miliareni quinque de follibus*). Il y a mieux: en février 959 (noter la date), l'archevêque de Bari cède deux églises contre une redevance annuelle de 14 miliarēsia *ou* 1 nomisma d'or (qui correspondait cependant à 12 m.), v. *Cod. dipl. barese*, I, p. 6, 7 (*quattordecim miliarenis aut solido de auro bono... ipsi quattordecim miliareni aut ipso uno solido*). Dans le cas présent, l'archevêque de Bari reconnaît à l'or par rapport à l'argent une valeur de 16 ⅔ % supérieure à leur correspondance officielle.

[31] En prenant comme base la répartition de l'impôt (⅔ la boutique, ⅓ les bancs) et en appliquant une stricte analogie quant aux loyers (ce qui est, naturellement, arbitraire), on pourrait calculer le loyer total de l'immeuble. On en arriverait à un revenu net hypothétique de 22 n. et 6 m.; et à un revenu brut, également hypothétique, de 23 n. et 3 m. Les calculs proportionnels (*infra*, surtout note 34) montrent que ces chiffres pourraient ne pas être loin de la réalité.

[32] Il serait inutile de comparer aux données des notices les montants de loyers attestés à la fin du XIe, au XIIe siècle ou plus tard (p. ex., F. Miklosich et J. Müller, *Acta et Diplomata Graeca*, V, p. 304, 306; III, p. 20, 49; II, p. 525–526; IV, p. 286; R. Morozzo della Rocca et A. Lombardo, *Documenti del commercio veneziano nei secoli XI–XIII* [Torino, 1940], p. 120, 340; mêmes auteurs, *Nuovi documenti del commercio veneto dei sec. XI–XIII* [Venezia, 1953], p. 45–47; E. Favaro, *Cassiere della Bolla Ducale* [Venezia, 1962], p. 125; etc.): non seulement ces renseignements sont éloignés dans le temps, mais surtout ils datent d'après la crise du XIe siècle, au cours de laquelle la monnaie byzantine a été dévaluée et la stabilité monétaire définitivement bouleversée.

[33] Nous ne tenons naturellement pas compte dans ces calculs de la somme infime que représente l'*eisdektikon* (cf. *supra*, note 20), qui, d'ailleurs, n'a pas été payé par Léon Rhodios qui acheta directement d'une "première personne" et non pas au propriétaire véritable de la boutique.

[34] Cf. *supra*, note 31. Si l'on tenait compte des chiffres calculés à la note 31 et représentant de façon hypothétique le revenu du total

On constate donc que ces rapports présentent des variations peu importantes, qui sont d'ailleurs naturelles dans une économie libérale mais réglementée: les loyers des ergastēria de Constantinople faisaient au X[e] s. l'objet d'un contrôle rigoureux de la part des autorités désireuses de prévenir les spéculations et la concurrence illicite entre les professionnels (*Livre du Préfet*, IV.9; IX.4; X.3; XI.7; XIII.6; XIX.2).

Avant de procéder à des rapprochements avec d'autres textes, il est nécessaire de rappeler une distinction importante que les Byzantins faisaient à propos des biens immeubles: celle entre les αὐτούργια et les μὴ αὐτούργια. Αὐτούργιον est un bien qui rapporte à son propriétaire un revenu sans que des nouveaux investissements soient nécessaires (p. ex., une maison, un moulin, une oliveraie, une vigne, etc.)[35]. Μὴ αὐτούργια sont les biens qui demandent des investissements continus (p. ex., les champs: semence, etc.): τὰ μὴ αὐτουργικὰ ἀλλ' ὑπὸ ἔξοδον ὄντα, comme ils sont qualifiés dans la *Peira* (XXXVIII. 74). Suivant cette distinction, les ergastēria mentionnés dans les notices sont sans doute des *autourgia*; et, par conséquent, les revenus qu'ils rapportent ne peuvent pas être comparés à ceux de biens non *autourgia* (p. ex. champs; profit licite des commerçants). Ils ne peuvent également pas être comparés aux revenus (*roga*) que tiraient ceux qui investissaient à des rentes sur l'État: ces rentes n'exigent pas d'investissements complémentaires mais, au delà de leur intérêt économique, elles comportent la modification de la position sociale de l'acquéreur (qui reçoit un titre) et, surtout, elles ne sont pas héréditaires: ἀντίκειται ὁ τοῦ διηνεκοῦς λόγος (συμφύρεται γὰρ τὸ ὀφφίκιον τῷ ἀγοραστῇ), dit la *Peira* (XXXVIII. 74), qui assimile ces investissements aux *enoikika* non *autourgia* et leur reconnaît un rendement normal de 8,33 % du capital investi[36].

Ainsi, dans l'état actuel de notre documentation, le rendement des ergastēria ne peut être comparé qu'au taux d'intérêt du X[e] siècle. Les revenus des prêts n'étant pas imposés, c'est le revenu net qu'il faudra leur comparer.

Suivant les prescriptions du droit romain, reprises dans la législation byzantine, le taux d'intérêt varie selon le statut du créancier et, parfois, du débiteur. Pour ne mentionner que les cas les plus importants, le taux légal d'intérêt que pouvait exiger un protospathaire (ou un dignitaire encore supérieur) ne pouvait dépasser 4 %; les marchands et les banquiers pouvaient demander jusqu'à 8 %, tandis que tous les autres, la grande majorité de la population et l'État lui-même, devaient se limiter à un maximum de 6 %. Il est vrai que ces taux ont varié à diverses époques et qu'au XI[e] siècle ils ont été relevés à 5,55 %, 11,71 % et 8,33 % respectivement[37]. Mais ceci est arrivé à une époque de crise économique[38] qui ne s'était pas déclarée lorsque les notices ont été rédigées. Nous devons donc comparer avec les taux d'intérêt classiques, en vigueur au X[e] siècle.

Ce n'est certainement pas un hasard si le revenu des ergastēria est proche du taux d'intérêt habituel, plafonné à 6 %. Il y a même lieu de penser que ce revenu devait correspondre au taux qui était couramment pratiqué à l'époque, étant donné que les intérêts mentionnés dans la législation représentent le maximum permis et non pas ce qui était demandé dans la pratique (et qui pouvait en être inférieur, s'il y avait une disponibilité de capitaux suffisante). En effet, dans un passage de la *Peira* (XXXVIII. 74) le juge déclare que le débiteur de 78 nomismata devait verser 4 nomismata d'intérêt par année, ce qui représente un taux d'intérêt de *ca.* 5,13 %. La similitude de ce taux à ceux qu'on trouve dans les

---

de l'immeuble (boutique+probolai), on en arriverait aux rapports suivants: 5,20 % pour le revenu net et 5,38 % pour le revenut brut. Ces rapports cadreraient bien avec le tableau ci-dessus.

[35] Dölger, *Beiträge*, p. 151.

[36] Au X[e] siècle le rendement annuel normal des *rogai* était de 9,72 %, mais pour y avoir droit un investissement initial d'une somme très importante à un taux exceptionnellement bas était nécessaire. Cf. *De Cerimoniis*, p. 692–694, et les calculs faits par Hélène Bibicou dans *Byzantion*, 29/30 (1959–60), p. 69–70, et Lemerle, "'Roga' et rente d'État", p. 80–83.

[37] G. Ostrogorsky, *Geschichte des Byz. Staates*[3] (München, 1963), p. 158, note 3, p. 159.

[38] Cf. N. Svoronos, "Société et organisation intérieure dans l'empire byzantin au XI[e] siècle: Les principaux problèmes", *Proceedings of the XIIth International Congress of Byzantine Studies* (London, 1967), p. 373–400.

notices, surtout avec leur moyenne (5,15 %), est frappante.

La *Peira* (XXII. 1) nous apprend que pour estimer la valeur d'un immeuble loué ou à louer (*enoikikon*) on prenait comme base le loyer que cet immeuble rapportait; elle ne dit pas quel était le coefficient par lequel on faisait le calcul. D'après ce que nous venons de voir, il semble que ce coefficient serait le taux d'intérêt courant au moment de l'estimation: un taux qui dans la deuxième moitié du Xe siècle et au début du XIe siècle tournait autour de 5–5,50 % et auquel se faisaient couramment les placements privés de l'époque.

Ces conclusions nous permettent de mieux comprendre la composition sociale du groupe des propriétaires. L'investissement en boutiques ou ateliers rapportait aux gens riches, qui ne s'occupaient pas eux-mêmes d'affaires, un revenu stable, comparable à celui que pouvaient leur rapporter les prêts à intérêt. Dans certains cas, ce revenu était supérieur à celui des prêts: p. ex., la patricienne Sophie, qui n'a droit qu'à 4 % d'intérêt, reçoit un loyer net correspondant à 5,34 % de son capital. Au contraire, les commerçants, qui avaient droit à 8 %, trouveraient un tel revenu relativement modeste. Pour eux il serait préférable de ne pas bloquer leurs capitaux.

Romain Ier Lécapène fit acquitter par l'État toutes les dettes des constantinopolitains; en 942/3, il fit payer par les caisses publiques tous les loyers de la Ville[39]. Ces libéralités avaient sans doute considérablement profité aux commerçants. On peut imaginer qu'elles étaient de nature à décourager chez eux toute tendance à faire des investissements immobiliers.

L'impôt

Il est évident que l'impôt (τέλος, τελεῖν, l. 4, 9, 15, 16, 21, 25) mentionné dans les notices est un impôt sur les immeubles et n'a rien à voir avec la taxation des transactions commerciales effectuées dans les ergastēria. Dans la plupart des cas, il est payé directement par les locataires des ergastēria. Dans le cas spécial de la notice 5, la boutique à proprement parler a un locataire principal qui doit acquitter tout l'impôt (9 m.), mais il est en partie (3 m.) remboursé (ὑποτελεῖται = litt., "il reçoit une [sous-]imposition") par le locataire des dépendances (qui, cependant, n'est pas un sous-locataire). Il est clair que cette particularité est due à des raisons de comptabilité: l'ayant droit à l'impôt connaît un seul contribuable, le principal locataire, qui remplace le propriétaire.

Un seul propriétaire acquitte l'impôt lui-même, l'asēkrētis Joseph de la notice 3. Cette particularité est expliquée par des raisons techniques fiscales: parce qu'il (= l'ergastērion) se trouve [inscrit] sur son meros (= poste fiscal), là où il (= Joseph) paye ses impôts en tant que contribuable". L'ergastērion serait donc inscrit dans un document cadastral sous le nom de Joseph, avec les autres biens imposables lui appartenant. Il s'agirait d'un état nominatif (κατόνομα)[40] où figurerait le στίχος de Joseph, avec indication du total de l'impôt dont il était redevable pour tous ses biens. Les locataires ne pouvaient pas en acquitter directement une partie: ils payaient à Joseph un loyer plus élevé, correspondant au revenu brut de l'ergastērion.

Il est évident que l'impôt de l'ergastērion appartenant à l'asēcrētis Joseph allait au fisc—et, pour cette raison, il était acquitté par lui personnellement. L'impôt des quatre autre ergastēria allait à des personnes morales ayant des rapports étroits avec l'Église: l'économat de la Grande Église, la *diakonia* de Germanos et le *xenōn* d'Euboulos. Il n'y a rien d'étonnant dans cette procédure: l'attribution ou la dévolution de revenus fiscaux au profit de l'Église et d'institutions de bienfaisance (pour ne pas parler des personnages "puissants") était pratique courante. Déjà Constantin le Grand et Anastase Ier ont accordé à l'Église de Constantinople les revenus fiscaux de 1.100 boutiques et ateliers de la Ville, afin que la sépulture des morts soit

[39] Théophane Cont., Bonn, p. 429–430; Cedrénus, II, Bonn, p. 318–319; Zonaras, III, Bonn, p. 478.

[40] Cf. N. Svoronos, "Recherches sur le cadastre byzantin et la fiscalité aux XIe et XIIe siècles: Le cadastre de Thèbes" (tiré-à-part du *Bulletin de Correspondance Hellénique*, 83 (1959), p. 61, 118. Comme on devait s'y attendre, le cadastre de la ville de Constantinople était établi selon les mêmes principes et suivant la même technique que celui des provinces. Cette technique semble avoir été appliquée par les fonctionnaires patriarcaux en ce qui concerne les biens dont l'impôt allait à l'Église: cf. Wilson et Darrouzès, "Chartulaire", p. 22 et note 21.

assurée gratuitement; cette donation a été confirmée par Justinien Ier[41]; Léon VI le Sage (Novelle 12), tout en reconnaissant que le service des funérailles était, à son époque, assuré par d'autres revenus, confirme tout de même le privilège et déclare que l'Église disposera du revenu de ces impôts (τέλη) "pour quelque autre office... au service du bien".

Il n'y a pas lieu de penser que les 1.100 boutiques et ateliers étaient les seuls à faire l'objet d'une exemption analogue. Déjà sous Justinien, de nombreuses personnes et institutions avaient réussi à exempter leurs boutiques, ce qui provoqua des réactions et conduisit Justinien à interdire l'exemption de toute boutique ou atelier autre que les 1.100 de la Grande Église. Il semble que cette interdiction ait été rendue caduque avec le temps et par les donations des empereurs: elle ne réapparaît pas dans la Novelle de Léon VI; et le commentateur des *Basiliques* (LIX.iv), qui reprend les dispositions du droit Justinien concernant les ergastēria de la Grande Église, montre un léger étonnement en commentant cette interdiction, qui ostensiblement n'était plus appliquée à son époque.

Il n'est pas impossible que les deux ergastēria (notices 1 et 4) dont l'impôt va à l'économat de la Grande Église, fassent partie des 1.100 de l'ancienne donation; mais les deux autres ergastēria (notices 2 et 5) ne sont probablement pas de ce nombre: la *diakonia* de Germanos et le *xenōn* d'Euboulos, qui en touchent l'impôt, en tant que fondations de bienfaisance, ont dû jouir d'un certain nombre de privilèges et se voir accorder par l'État les ressources nécessaires pour l'exercice de leurs activités, sous forme de revenus fiscaux directement cédés ou d'exemption d'impôt pour les biens qui leur appartenaient (notice 2).

Nous ne savons pas comment était établie l'assiette de l'impôt des ergastēria en tant qu'immeubles. Les notices nous permettent néanmoins d'examiner quel en était le taux. Dans le tableau suivant nous avons réuni les rapports entre l'impôt et les autres éléments relevés au tableau I: revenu net, revenu brut et investissement.

TABLEAU III

Notice	Impôt—revenu net (loyer)	Impôt—revenu brut (loyer et impôt)	Impôt—investissement (prix d'achat)
1	12,50 %	*ca.* 11,11 %	*ca.* 0,60 %
2	*ca.* 15,35 %[42]	*ca.* 13,30 %[42]	*ca.* 0,81 %[42]
3	inconnu	inconnu	inconnu
4	*ca.* 3,12 %	*ca.* 3,03 %	*ca.* 0,16 %
5	*ca.* 3,33 %[43]	*ca.* 3,22 %[43]	*ca.* 0,17 %[43]

Ce tableau présente des disparités importantes. Le taux d'imposition des deux premiers ergastēria est le quadruple de celui des deux derniers. Cependant, à l'intérieur de chacun de ces groupes les taux sont assez proches l'un de l'autre et semblent cohérents. Il est probable que les taux du premier groupe (impôt—revenu) représentent l'imposition normale, une dîme sur le revenu brut présumé, augmentée de certains *parakolouthēmata*[44]. Les

[41] *Cod. Just.*, I. ii. 18; *Just. Novellae*, xliii et lix.

[42] Le taux d'imposition de la notice 2 présente une différence notable par rapport à celui de la notice 1. Ceci pourrait être dû au fait que, dans le cas de la notice 2, la totalité de l'impôt est payée en miliarēsia (cf. les textes cités *supra*, note 30). Si l'on prenait à titre d'exemple comme base de calcul la concordance attestée à Bari en 959 (1 n. = 14 m.), on en arriverait aux taux suivants pour la notice 2: impôt–revenu net: *ca.* 13,16 %; impôt–revenu brut: *ca.* 11,63 %; impôt–investissement: *ca.* 0,69 %. Inutile de souligner que ces calculs sont purement hypothétiques.

[43] Compte tenu des particularités de cette notice (cf. *supra*, p. 351), nous avons calculé le rapport entre la totalité de l'impôt (9 m.) avec l'investissement; et le rapport entre l'impôt frappant la boutique seule (6 m.) avec les revenus.

[44] Pour les *parakolouthēmata* de l'impôt foncier (qui ne sont pas nécessairement identiques à ceux accompagnant l'impôt sur les immeubles de Constantinople), voir Svoronos, "Cadastre de Thèbes" (*supra*, note 40), p. 81 et suiv. On ne peut pas passer sous silence le fait que l'impôt mentionné à la notice 1 constitue *exactement* le 12,50 % du revenu net, taux qui rappelle celui de l'ancienne *octava* (à son sujet, cf. J. Karayannopulos, *Das Finanzwesen des frühbyzanti-*

taux appliqués aux deux derniers ergastēria sont anormalement bas. On ne peut les expliquer que par des hypothèses: dégrèvement partiel, allant jusqu'a $\frac{3}{4}$ de l'impôt normal, accordé pour des raisons particulières[45]? Imposition ancienne qui n'a pas été modifiée?

nischen Staates [München, 1958], p. 163 et suiv.; Hélène Antoniadis-Bibicou, *Recherches sur les douanes à Byzance* [Paris, 1963], p. 59 et suiv.), mais qui est ici appliqué sur des biens et dans des conditions différentes. Simple coincidence? Rappelons qu'un scholiaste de Constantin Harmenopoulos (*Hexabiblos*, éd. G. E. Heimbach [Leipzig, 1851], p. 431) affirme que depuis des temps immémoriaux la contribution au fisc était fixée à 12% (du revenu).

[45] Une telle hypothèse pourrait trouver quelque appui sur les rapports impôt–investissement. Nous connaissons en effet un cas, assez particulier, où l'impôt est pris comme base pour fixer le prix d'un bien: les ventes de terres *klasmatiques*, faites par l'État; selon le traité fiscal de Zaborda (éd. J. Karayannopulos, "Fragmente aus dem Vademecum eines byzantinischen Finanzbeamten", *Polychronion, Festschr. F. Dölger* [Heidelberg, 1966], p. 322, l. 27–28), le prix de vente d'une terre klasmatique devait être 24 fois plus élevé que l'impôt qui frappait cette terre avant qu'elle ne soit abandonnée; après cette opération, on fixait le nouvel impôt (δημόσιον: à corriger dans l'éd., l. 28, qui porte δή· νο(μίσματι), cf. planche VII) au douzième de l'impôt original (*libellikon télos*). Selon cette formule, l'impôt des terres klasmatiques représente 1/288 de leur prix d'achat, soit *ca.* 0,35%. Cette formule semble avoir été appliquée en Macédoine vers 941 pour les ventes de terres klasmatiques effectuées par l'épopte Thomas Moirokouboulos; il semble qu'elle n'était plus valable en 956, lorsqu'un autre fonctionnaire, le protospathaire Jean, a doublé le prix de ces mêmes terres (*Actes de Xéropotamou*, éd. J. Bompaire [Paris, 1964], nº 1; cf. p. 38: liste des documents émis par Thomas); car, l'impôt fixé par Jean, multiplié par 288 (selon la formule ci-dessus de Zaborda), donne approximativement le prix que Thomas avait demandé pour les terres en question; ce qui montre que la formule du calcul a été modifiée entre 941 et 956 (serait-ce là un indice pour dater le traité de Zaborda?). Selon la formule utilisée par Jean en 956, le rapport impôt–investissement pour les terres klasmatiques mentionnées dans le document qu'il a émis (*Xéropotamou*, nº 1) serait *ca.* 0,175%, ce qui est très proche des rapports correspondants fournis par nos notices 4 et 5 (0,16% et 0,17% environ). Cette coincidence de taux dans des documents presque contemporains (l'acte de Jean date de 956, nos notices reproduisent un état de 957 et 959) doit attirer l'attention, quoique les biens en question soient différents de nature.

Pourquoi a-t-on introduit les notices dans le Patmiacus 171?

L'inconnu qui a écrit les notices était sans doute un personnage riche ou était employé par une institution riche, puisqu'il avait sous la main un manuscrit aussi luxueux que le *Patmiacus* 171. Les éléments qui l'intéressent et qu'il a dû recopier dans leur plus grande partie (à l'exception probablement du loyer) dans un document officiel (un registre?) sont: a) les détails essentiels concernant le dernier changement de propriétaire des ergastēria (noms, prix, date, particularités de la possession); b) la somme de l'impôt et à qui il faut le payer, seulement pour les cas où cet impôt est acquitté par le locataire; c) le loyer, d'une encre différente et, détail à souligner, sans indication de noms de locataires.

L'annotateur du *Patmiacus* 171 ne peut pas être le propriétaire des ergastēria: les propriétaires sont tous mentionnés dans les notices et pour l'un d'eux (notice 3) il est même précisé qu'il paye directement l'impôt. Il ne peut pas être le bénéficiaire des impôts, car ces bénéficiaires sont également tous mentionnés. Il ne peut pas être un collecteur des loyers pour le compte des propriétaires (pourquoi noterait-il alors prix et impôts?) ou un collecteur d'impôts (pourquoi noterait-il alors prix et loyers?). Il pourrait être le locataire des cinq ergastēria, qui n'avait pas de raison de se mentionner soi-même dans le mémorandum qu'il écrivit pour son usage personnel: ainsi, la personne qui paye le loyer n'est pas indiquée; n'est indiquée non plus la personne qui paye l'impôt, lorsqu'elle est locataire; au contraire, des indications précises sont données lorsque c'est le propriétaire (qualifié d'αὐτὸς aux l. 15 et 16) qui acquitte l'impôt; de même, à la notice 5, la personne morale qui doit rembourser au locataire principal une partie de l'impôt est clairement signalée.

L'hypothèse que l'annotateur du *Patmiacus* 171 était le locataire des cinq ergastēria présente aussi une légère difficulté; chaque commerçant ou artisan devait appartenir au systēma de son métier et l'appartenance à plusieurs systēmata était formellement interdite[46]. Les cinq ergastēria étant affectés à des commerces différents, on devra supposer que

[46] *Basiliques*, LX. xxxii.1; *Livre du Préfet*, IV.3; VI.14; VIII.6; etc.

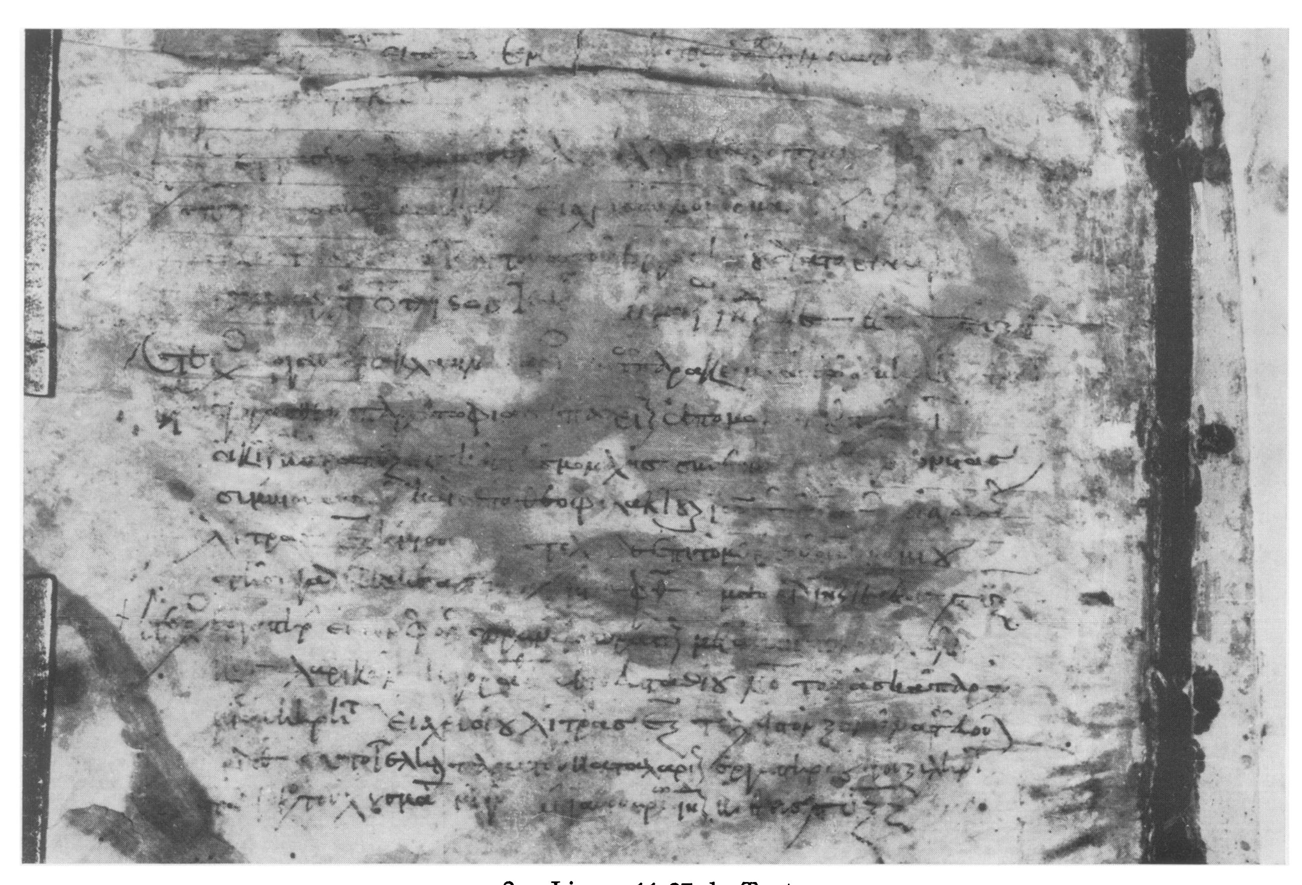
l'annotateur, s'il était effectivement le locataire, devrait exercer ces métiers variés par personne interposée: qu'il soit une personne morale (p. ex., un monastère) ou une personne physique, il pouvait se faire représenter aux divers systēmata par l'intermédiaire d'autres personnes, p. ex., des moines ou des esclaves. Ces derniers avaient le droit de devenir membres de la plupart des systēmata et exercer les divers métiers à condition que leur seigneur soit suffisamment aisé (εὔπορος, ce que le propriétaire du manuscrit de Job l'était sans doute) et donne sa caution[47].

Tout ceci n'est naturellement qu'une hypothèse. Les notices du *Patmiacus* 171 auraient pu être écrites pour des raisons qu'il serait difficile d'expliquer, sinon d'imaginer: p. ex., par un acheteur ou un locataire présomptif. Ceci n'a d'ailleurs qu'un intérêt limité. L'importante contribution de nos notices réside surtout dans le fait que leurs données permettent d'éclairer un peu le monde peu connu des affaires et des investissements immobiliers à Constantinople du Xe siècle.

[47] Des esclaves sont souvent mentionnés comme membres de la plupart des systēmata (*Livre du Préfet*, II.8, 9, 10; IV.2; VI.7; VII.3, 5; VIII.7, 13; XII.9; limitations, *ibid.*, III.1; XI.1: banquiers et ciriers). Cf. aussi *Basiliques*, LX. xxxii.3; les remarques de M. Sjuzjumov, *Vizantijskaja kniga eparxa* (Moscou, 1962), surtout p. 35–37, 137 et suiv.; de A. P. Každan, *Derevnja i gorod v Vizantii* (Moscou, 1960), p. 323 et suiv.; et de Anne Hadjinicolaou-Marava, *Recherches sur la vie des esclaves dans le monde byzantin* (Athènes, 1950), p. 37.



1. Lignes 1-14 du Texte



2. Lignes 11-27 du Texte

Patmos, Monestère de Saint-Jean le Théologien. Codex 171, p. 516